

名古屋の 最新オフィスビル市況

2017 **02** February

調査月報

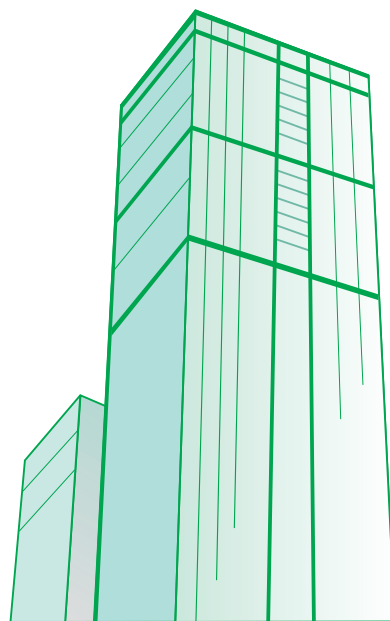
MIKI
OFFICE REPORT
NAGOYA

三鬼商事株式会社
名古屋支店

Tel. 052-586-2691

Fax. 052-586-2696

<http://www.e-miki.com>

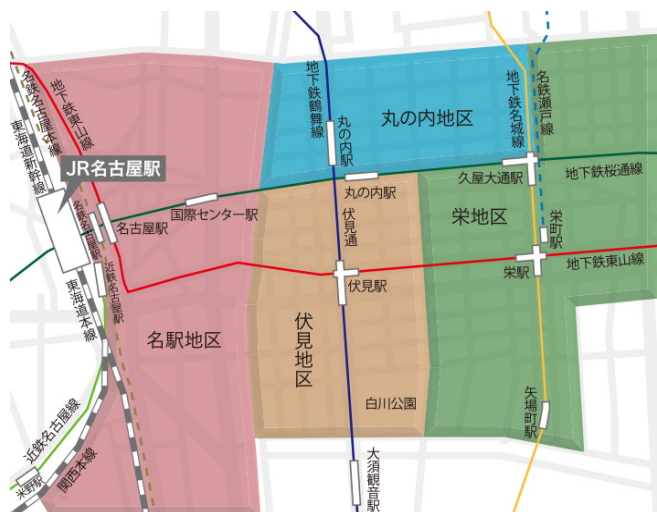


調査月報のデータについて

■ 調査対象地区／名古屋

名古屋ビジネス地区： 主要 4 地区
(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)

名古屋ビジネス地区



■ 調査対象ビル

名古屋ビジネス地区内にある延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビル。

※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。

■ 調査対象ビル数

調査対象ビルは、483棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 1月 の数値は、2016年 2月 ~ 2017年 1月 までに竣工した貸事務所ビル。 2016年 以前の数値は、各年1月~12月までに竣工した貸事務所ビル。	2棟
既存ビル	2016年 1月 以前に竣工した貸事務所ビル。	481棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	483棟
---------	--------------	------

■ 調査対象時期

2017年 1月時点。

2016年 以前は、各年12月時点。

調査月報を読む前に

■ 最新オフィスビル市況・調査月報

調査月報とは、名古屋ビジネス地区のテナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存ビル別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析したものです。

■ データの読み方

- 面積は、全て坪数で表示しました。
- 平均賃料は、全て坪単価で表示しました。※共益費は原則含まず。
- 面積・賃料とも共用負担のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
※共用負担：契約面積に共用部分の面積を含むこと。
※専用面積：事務所として使用できる面積のこと。
- 賃貸条件は、原則として基準階の新規募集条件を対象としました。
- 本文表内「-」の表記箇所は、次の状態を表します。
①新築ビルの空室率：ビルの竣工が無い場合。
②新築ビルの平均賃料：ビルの竣工が無い場合、もしくは賃貸条件が公表されていない場合。
- 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としました。
- 新築ビルの平均賃料は、本年竣工予定のビルを含んでいます。

2017年2月 名古屋ビジネス地区

最新市況

1月
平均空室率 **6.10%** 前月比 **▼ 0.10 ポイント**

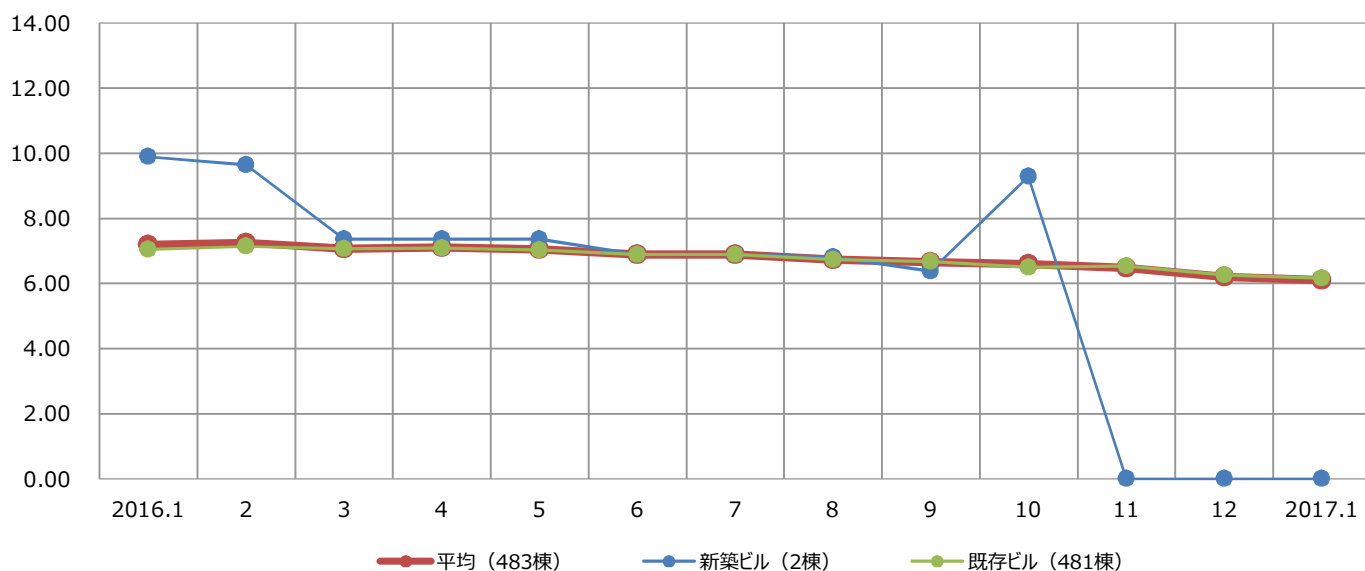
12月 **6.20%** ▼ **0.27 ポイント**
11月 **6.47%** ▼ **0.12 ポイント**

平均空室率は6カ月連続で低下

● 名古屋ビジネス地区の1月時点の平均空室率は6.10%、前月比0.10ポイント下げました。1月は新築ビルへの移転などによる解約の影響が出ていたものの、郊外からの移転に伴う大型成約のほか、拡張移転や館内増床などの中小規模の成約が見られたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約9百坪減少し、平均空室率は6カ月連続で低下しました。

● 1月時点の地区別の平均空室率を見ると、名駅地区は5.21%、前月比0.26ポイント下げました。自社ビルへの移転や館内縮小などの解約があったものの、郊外からの移転に伴う大型成約の動きが見られたため、同空室率が低下しました。伏見地区は6.89%、前月比0.05ポイント上げました。新築ビルへの移転に伴う大型解約があった一方、拡張移転や取壊しビルからの移転に伴う中小規模の成約が見られたため、同空室率は小幅な上昇に止まりました。栄地区は6.50%、前月比0.03ポイント上げました。成約の動きが小規模に止まったため、同空室率が小幅に上昇しました。丸の内地区は5.87%、前月比0.29ポイント下げました。解約の動きが極めて少ない中、館内増床などに伴う成約が見られ、同空室率が低下しました。

【名古屋ビジネス地区 空室率】



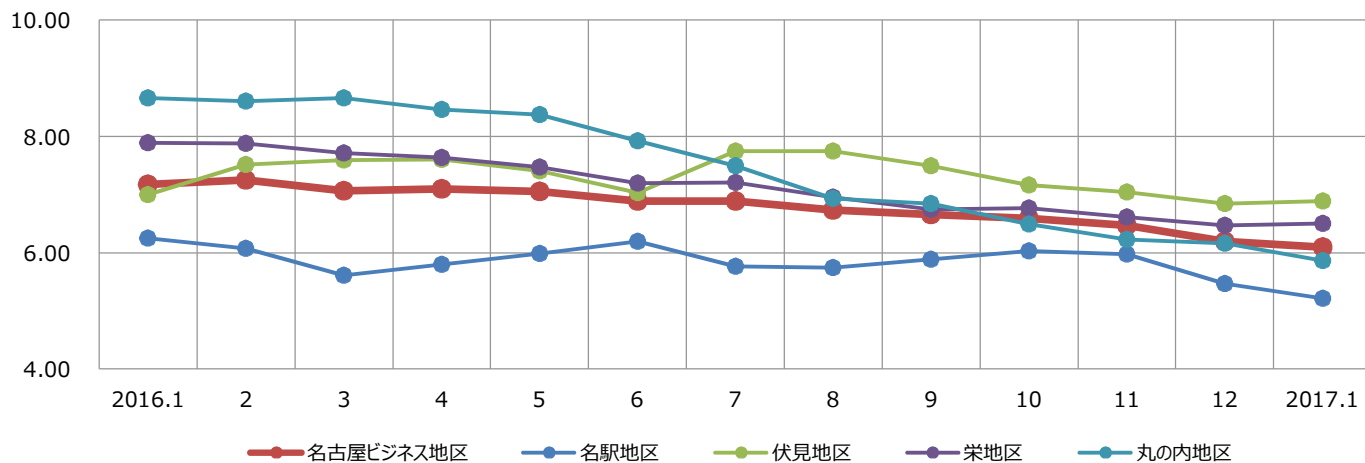
	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
平均	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	▼ 0.10	▼ 1.08
新築ビル	9.89	9.65	7.37	7.37	7.37	6.89	6.89	6.82	6.37	9.28	0.00	0.00	0.00	0.00	▼ 9.89
既存ビル	7.05	7.14	7.06	7.08	7.03	6.89	6.89	6.74	6.68	6.50	6.53	6.26	6.16	▼ 0.10	▼ 0.89

(単位：%)

2017年2月 名古屋ビジネス地区

地区別最新市況

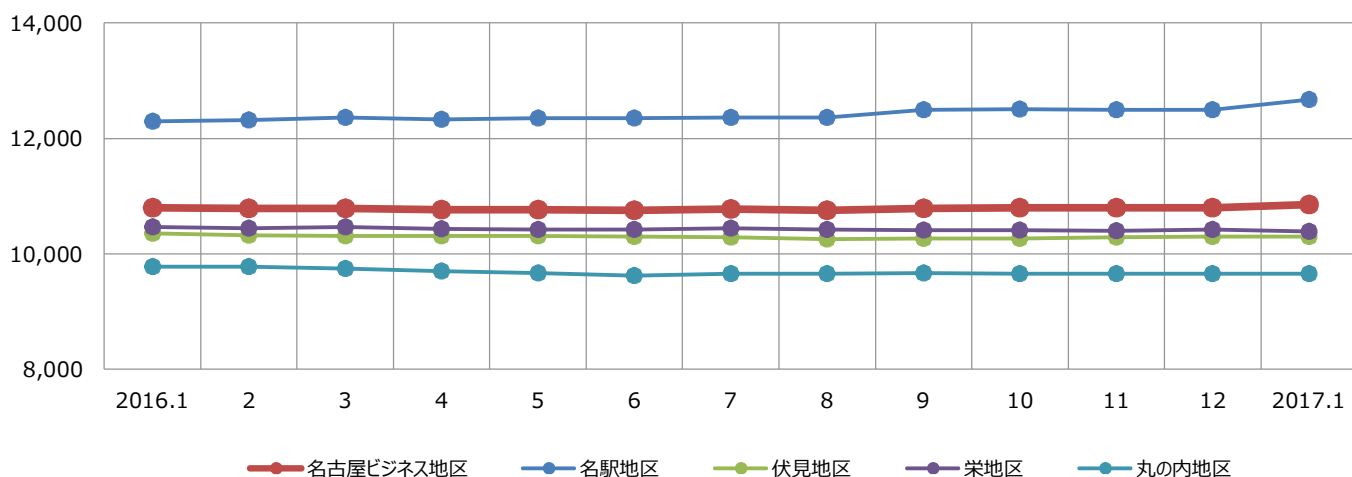
【名古屋ビジネス地区 平均空室率】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年 同月比
名古屋ビジネス地区	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	▼ 0.10	▼ 1.08
名駅地区	6.25	6.07	5.61	5.80	5.99	6.20	5.76	5.74	5.89	6.03	5.97	5.47	5.21	▼ 0.26	▼ 1.04
伏見地区	7.00	7.52	7.59	7.60	7.41	7.03	7.75	7.75	7.49	7.16	7.04	6.84	6.89	▲ 0.05	▼ 0.11
栄地区	7.89	7.88	7.71	7.64	7.47	7.20	7.21	6.95	6.75	6.77	6.61	6.47	6.50	▲ 0.03	▼ 1.39
丸の内地区	8.66	8.61	8.66	8.46	8.37	7.92	7.49	6.93	6.84	6.49	6.23	6.16	5.87	▼ 0.29	▼ 2.79

(単位：%)

【名古屋ビジネス地区 平均賃料】



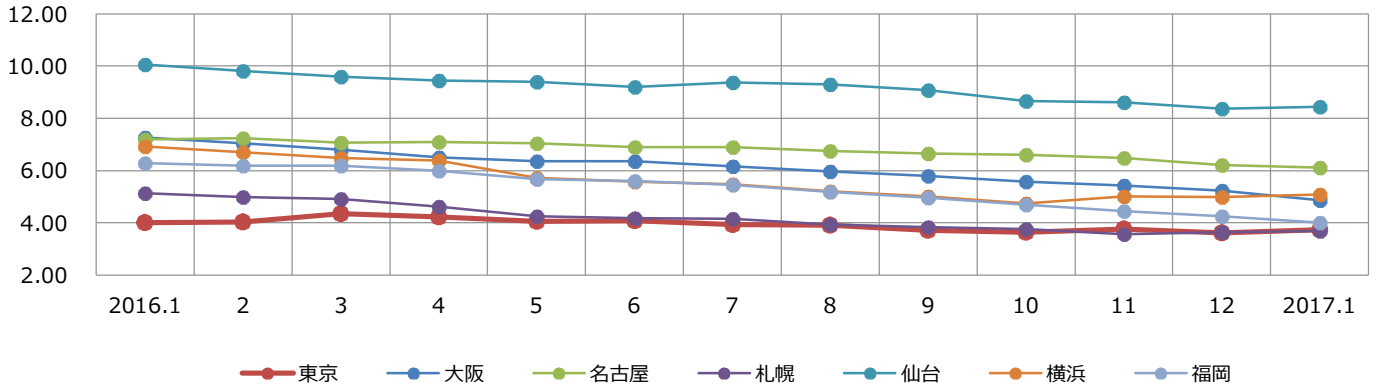
	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年 同月比
名古屋ビジネス地区	10,796	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	▲ 45	▲ 54
名駅地区	12,302	12,315	12,360	12,327	12,352	12,352	12,368	12,368	12,497	12,506	12,502	12,496	12,676	▲ 180	▲ 374
伏見地区	10,351	10,322	10,307	10,307	10,307	10,300	10,293	10,261	10,265	10,268	10,288	10,296	10,303	▲ 7	▼ 48
栄地区	10,463	10,450	10,463	10,436	10,422	10,422	10,449	10,422	10,415	10,415	10,402	10,418	10,385	▼ 33	▼ 78
丸の内地区	9,777	9,777	9,743	9,699	9,667	9,626	9,655	9,654	9,666	9,662	9,662	9,662	9,656	▼ 6	▼ 121

(単位：円/坪当たり)

2017年2月 全国ビジネス地区

最新市況

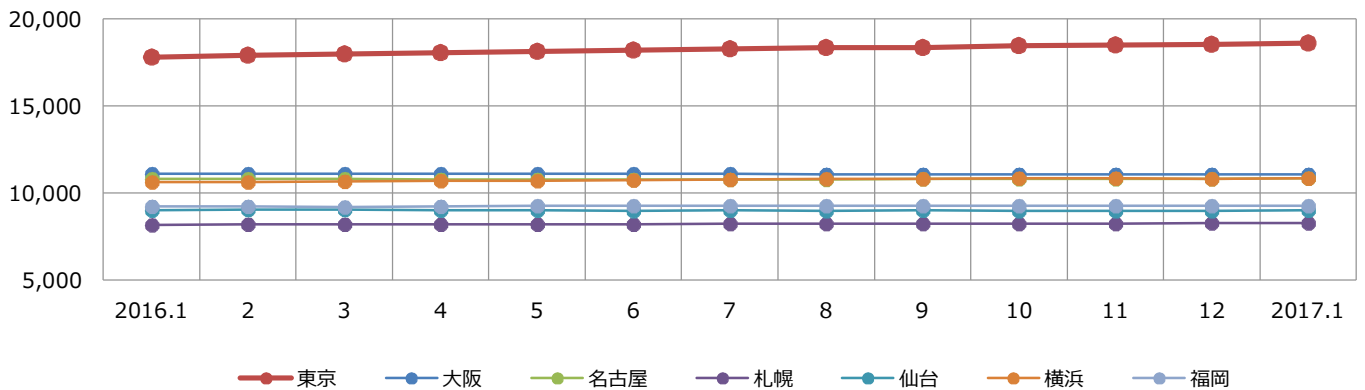
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
東京	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	▲ 0.13	▼ 0.27
大阪	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	▼ 0.39	▼ 2.42
名古屋	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	▼ 0.10	▼ 1.08
札幌	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	▲ 0.05	▼ 1.45
仙台	10.05	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	▲ 0.08	▼ 1.60
横浜	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	▲ 0.11	▼ 1.84
福岡	6.29	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	▼ 0.25	▼ 2.28

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
東京	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	▲ 42	▲ 792
大阪	11,111	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	▲ 11	▼ 49
名古屋	10,796	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	▲ 45	▲ 54
札幌	8,164	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	▼ 5	▲ 94
仙台	9,002	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	▲ 21	▼ 13
横浜	10,605	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	▲ 12	▲ 220
福岡	9,208	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	▲ 6	▲ 65

(単位：円/坪当たり)